

“认房不用认贷” 将为购房者带来哪些实惠？

推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策……近日，我国房地产政策持续调整优化。这些政策将为居民购房带来哪些便利和实惠？

住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局近日联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

“认房”或“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时评判首套房、二套房的标准，其中“认房又认贷”最为严格，指的是即便第一套住房贷款已还清，但因有贷款记录，再置换时仍被认定为购买第二套住房，从而执行更高比例首付及房贷利率。

住房和城乡建设部政策

研究中心研究员浦湛说，在“认房不用认贷”政策落地城市，将以家庭为单位，包括借款人、配偶及未成年子女在内，只要在当地没有住房，即使有贷款记录，购房时可按首套来执行贷款政策，享受首付比例和利率优惠。

对于置换家庭来说，“认房不用认贷”政策将带来利好。福州市民陈女士怀孕已经6个月了，她盼着新政早点落地。“宝宝降临后，想换个大房子。”她给记者算了一笔账：之前看中的一套220万元的住房，按照现在政策，首付40%，要88万元，如果能“认房不用认贷”，首付30%，首付可少付22万元。

中国城市规划设计研究院住房与住区研究所所长卢华翔说，在一些首套与二套房首付比例差距较大的城市，若及时跟进落实“认房不用认贷”政策，将为购房人带来更多利好。

对于曾在外地贷款购买过住房，现因工作地迁移等原因在当地无房的新市民，“认房不用认贷”能帮助其降

低购房门槛。新落户广州的“90后”市民郝先生说，自己一家三口在南京有房，去年已还清房贷。“但按照‘认房认贷’情形，我们在广州首次买房，即便卖了南京的房子，再买房也要7成首付。如果‘认房不用认贷’落地，不用卖掉南京的房子也能享受首套3成的首付资格，利率也许也能按首套进行。”

一些居民家庭虽然已利用贷款购买过住房，但后来因创业、经商、治病、子女上学等需要资金，将其拥有的住房卖掉，实际上名下已无住房了。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说，“认房不用认贷”情形下，购房人能否享受首套房贷款的首付比例和利率优惠，本质上是看购房人目前名下有无住房，该政策落地更加符合居民购房需求和实际。

在“认房不用认贷”情形下，首套房贷款利率可以降低，减少“月供”，提高购房支付能力，减轻购房负担。

通知明确，此项政策作

为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

在居民换房个税优惠政策方面，财政部、税务总局、住房城乡建设部日前发布公告称，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

据介绍，这一政策总结起来即是“换房可退个税”。业内人士表示，对于大部分城市来说，换房可以节省3万至5万元税费，而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同，个税征收情况也不同。

“这是一个延续实施的政策。”中国社会科学院财经战略研究院财政研究室主任何代欣表示，财政部等部门去年出台的支持居民换购住房有关个人所得税政策将于今年底到期，三部门明确将这项政策延续实施至2025年底，有助于继续支持居民改善住房条件。据新华社

新闻速览

我国最大油田天然气累产突破6000亿

8月29日，中国石油发布消息，我国最大油气田——长庆油田累计生产天然气近日突破6000亿立方米，这也是我国第一个累产超6000亿立方米的大气田。相当于我国2年的天然气消费总量，可替代标煤7.2亿吨，减少碳排放16.57亿吨，对优化国家能源结构、改善生态环境具有重要作用。

据央视新闻客户端

我国首个非物质文化遗产领域行业标准发布

记者从文化和旅游部获悉，近日，我国首个非物质文化遗产领域的文化行业系列标准《非物质文化遗产数字化保护 数字资源采集和著录》由文化和旅游部批准发布。该标准由中国艺术研究院（中国非物质文化遗产保护中心）起草，主要用于指导和规范我国各门类非遗代表性项目数字资源的采集和著录工作。据央广网

乡村振兴战略下菏泽市法治乡村建设研究

（上接6版）

（二）推进多主体协同，构筑法治乡村建设大格局

构筑法治乡村建设大格局，多方协同是关键。菏泽市要始终坚持以人民为中心发展理念，以实现“乡风文明”为目标，做到“以立为本、立破并举”，即充分发挥各级政府部门统领作用，积极发挥司法部门在法治乡村建设的中坚力量，同时不断吸收社会力量参与乡村建设，有效发挥农村自治组织落实法治乡村建设任务，打造共建共治共享的乡村治理格局，实现由大政府向“大社会”的转变。同时，在推进多主体协同布局过程中，对法治乡村建设工作必须做到分工明确，各尽所能、各尽其职地履行职责，通过建立法治乡村建设目标责任制，明确任务分工，细化目标责任，明确完成时间；同时，又要做到互相配合、协调一致，使上下级相互沟通，同级相互信任，形成健康有序、共同行动的法治乡村建设的总体性合力。

（三）优化体制机制建设，构筑乡村善治新局面

以体制机制创新不断撬

动菏泽市法治乡村建设环境优化，全面提升乡村治理环境，稳步推进乡村振兴建设又快又好。一是要不断探索优化人民调解委员会、村民小组、仲裁机构、公安派出所、乡镇司法所及人民法院为主体的横向纠纷解决机制；二是要坚持党的领导、农民主体、“三治结合”、多方协同、突出重点的原则，健全开放多元、共建共享的社会协同机制；三是要把源头治理、动态管理、应急处置结合起来，完善矛盾纠纷排查、预警、化解、处置，变事后处置为事前预防，变治标管理为治本管理，不断强化农村纠纷解决机制；四是定制探索建立特别的家事调解、家事调查、心理辅导机制，制定符合家事纠纷特点的案件审理规则，建立家事回访帮扶制度，同时不断完善法治乡村建设考核机制，把法治乡村建设成效作为衡量各级政府领导班子和领导干部工作实绩重要内容，纳入政府目标考核、绩效考核指标体系。

（四）加强法治人才建设，强化法治乡村建设智力支持

提升乡村法治水平，加强

人才队伍建设是保障。一是注重人才引进工作，积极设立菏泽市乡村法治人才引进培育专项资金和优惠政策，实行更加大胆和开放的乡村法治人才引进政策，要进一步开辟法治人才引进的“绿色通道”，简化流动手续，清理、取消现行各种限制人才流动的规定，设法吸引和留住高层次人才。二是注重人才培养工作，对于现有乡村法治人才应本着全面锻炼提高、缺什么补什么的原则，制定和实施培养计划，落实培养措施；对于未来法治人才的培养，要从全市经济社会发展的中长期规划入手，科学地预测和编制乡村法治人才培养规划，对法治人才需求数量、质量、层次、结构、布局等进行科学预测与规划，要从改革现有教育体制着手，有效依托高校、企业、社会组织培养乡村法治人才，储备后备力量。三是注重人才管理工作，优化法治人才项目评审体系和人才分配、考核、激励制度；同时，大数据和云计算为信息技术在人才管理中的运用提供技术平台和无限的潜

力，也为人才管理方式的变革提供广阔空间。因此，有必要充分发挥信息技术整合人才管理系统的优点，实现法治人才管理技术支撑系统的数字化运转，为法治人才管理信息资源有效而科学的运用提供平台。四是注重人才提升工作，要定期开展交流进修、技能比赛等活动，提高乡村法治从业者的素质。

（五）强化以人为本思想，涵养和谐向善的法治乡村文化

良好的人才环境是促进人才可持续发展的基础。营造环境，就要大力宣传党和国家关于人才工作的方针政策，进一步提高全社会对人才重要性的认识，为人才成长积极提供服务，努力营造有利于各类优秀人才脱颖而出和充分发挥作用的社会环境。具体来说，就是要通过营造良好的政策环境、法制环境、生活环境、舆论环境，努力解决人才工作中的方针原则问题，涉及人才的地位、作用、权利和义务等，规范人才政策中涉及的有关人才的重大法律法规问题，营造良好的人居氛围，解除人才个人生存和发展的后顾之忧，并通过在全社会营造良好的舆论环境，

引导全社会形成尊重劳动、尊重知识、尊重人才、尊重创造的共识。就菏泽市加强乡村法治人才建设工作而言，要不断推进普法工作方式从“灌溉式”向“以人为本、因需普法”转变，持续加大菏泽市广大乡村法律服务供给力度，加强和优化乡镇司法所建设，加大对乡镇设立专兼职法律顾问指导，有效解决菏泽市广大乡村群众普遍关注的现实焦点问题，继续打造和优化“民主法治示范村”。

五、结束语

乡村振兴是一项长期的战略，必须要有法治来保障。菏泽市积极推进法治乡村建设，努力营造良好的法治环境，绘就美丽乡村画卷。同时，菏泽市在法治乡村建设工作中，始终紧跟时代、与时俱进，在推进新时代“三农”工作、实施乡村振兴战略等方面发挥着保障和推动作用。

本文系“2023年度菏泽市社科规划法治菏泽建设研究专项课题”

作者单位：中共菏泽市委党校；山东省菏泽信息工程学校